分譲マンションならではの賃貸管理

JMAの「基本管理システム」とは、私たちが賃貸経営を行う中で様々な経験と実績から培われたベーシックにて多種多様なサービスが充実している賃貸管理システムです。

業務内容

1.商品化提案	ひとえに賃貸借契約といっても、日本全国ではその契約形態、敷金、礼金、保証金等の金銭の取り扱いから、契約の更新方法にいたるまで、かなりの違いがあります。ましてや地域によって入居者のニーズも異なる中で、日本全国の事例をもとに、その地域に適切な商品化(貸し出し方法)のご提案をいたします。
2.融資住宅留守管理承認申請書の提出	住宅金融公庫の融資住宅、または公団公社の住宅をやむを得ず賃貸する場合、その住宅の留守管理者を明記し、承認申請をしなければなりません。申請書の記入サポート、および提出代行をし、留守管理をいたします。
3.定期活動報告	入居者募集活動中、オーナー様にとっては不動産会社の活動や近隣の不動産市場が不透明になりがちです。私たちは、入居者募集時の活動内容や反響状況、ご案内の状況、近隣の動向などを、定期的に報告いたします。
4.入居者審査	オーナー様にとって入居者から確実に賃料が入金されるかどうかの不安があります。そこで少しでも家賃滞納等のリスクを減らすために、信用情報機関において入居者の属性審査を行う場合があります。
5.管理組合諸手続き代行	オーナー様や入居者のお引っ越しに伴い、管理組合への第三者使用届、転出・転入届・入居者名簿等の手続きと提出を代行いたします。またリフォーム工事の届け出や、それに伴う近隣の方へのご挨拶もいたします。
6.入居者引っ越し・スケジュール管理	入居者のご契約からお引っ越しまでに発生する分譲マンション特有の作業の中で、特にトラブルとなりがちな引越日時の連絡等を、私たちが管理組合にいたします。
7.住宅総合保険加入業務	入居者には火災・爆発によりお部屋を破損し、法律上オーナー様に対して賠償責任を負った場合の賠償金が支払われる、借家人賠償責任保障の付いた、住宅総合保険の加入を義務付けています。
8.入居のしおり	入居者に対して、管理規約や使用細則の尊守徹底はもとより、特にその住宅特有の決め事を理解していただくしおりをお渡ししております。またその中には、緊急連絡先や生活情報、設備機器の取扱説明書も同封しております。
9.入居前現状確認業務	入居者が退去する際に、お部屋の原状回復費用等でトラブルにならないよう、入居者の入居前にお部屋の状況を細かく確認いたします。
10.集金代行システム	毎月入居者から入金されるべき賃料の入金を確認し、オーナー様へご送金いたします。家賃滞納者に対しては、電話や書面での督促連絡から、保証人連絡、法的請求の準備までオーナー様に代わり当社が代行いたします
11.トラブル110番	急な設備故障などで入居者に対する対処が遅れると、入居者は実際の不都合・不利益に対するクレームよりも感情的なクレームへと発展します。その後の契約や入居者との信頼関係維持のためにも、速やかな対処が急務となります。生活上支障のある修繕の場合は10万円を限度として当社が一時立替払いし、入居者へ対処します。
12.公共機関からの問い合わせ対応と立会い	空室時において、消防設備の定期点検や電気保安設備点検等の義務点検業務の立会い、水廻りの高圧洗浄等の組合決議工事の立会いをいたします。
13.オーナーからの連絡調整代行	知人や近隣の方々から直接オーナー様に入居者のクレームが届いてしまった場合でも、入居者に対して直接当社が対応いたします。その他に、オーナー様自身の連絡事項も相手方に通知いたします。また入居者からの連絡事項も当社からいたします。
14.遠方オーナー様御用聞き	オーナー様にとって、どうしても現地に行かなければならない用事はよくあります。例えば、役所の市民課や税務課、法務局等、委任状が必要なものもありますが、調査・書類取得等を当社が代行し、郵送報告いたします。※但し、取得費用は実費となります。
15.定期情報	遠方にお住まいのオーナー様へ、定期的にマンション周辺の不動産情報や入居者の入居状況、時折地域の様々な情報等も盛り込んでお知らせいたします。
16.売買査定	今、マンションを売却したらいくら位なのか、そんな時最新の近隣取引事例等をもとにした売買の査定金額を無料でお知らせいたします。
17.契約更新業務	賃貸借契約期間満了の3ヶ月前より、オーナー様に契約更新条件のご提案をさせていただき、入居者との契約更新条件の合意調整を行ないます。その上で、契約更新書類の作成と説明をし、契約更新手続きを行います。※別途契約更新事務手数料がかかります。
18.解約立会い業務	入居者からの解約の連絡により、明け渡し時のお部屋の立会いから、鍵の回収、原状回復工事の見積、入居者の工事費負担調整、敷金の清算、リフォーム工事の発注と工事完了の確認を行い、次の入居者募集活動へ迅速に繋げます。